लालबन्दी नगरपालिका

भवन निर्माण इजाजत सम्वन्धि मापदण्ड, २०७९

नगर सभाबाट पारित मिति : २०७९/०९/३०

लालबन्दी नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

लालबन्दी, सर्लाही

मधेश प्रदेश, नेपाल

२०७९

लालबन्दी नगरपालिका
भवन निर्माण इजाजत सम्वन्धि मापदण्ड, २०७९

नगर सभाबाट पारित मितिः २०७९/०९/३०

प्रस्तावना :

लालवन्दी नगरपालिकाको भवन निर्माण इजाजत सम्वन्धि कार्यलाई छिटोछरितो, झन्झटरहित, सेवाग्राही मैत्री र मितव्ययी वनाउन, सेवाग्राहीको गुनासो न्यूनीकरण गरी इजाजत प्रणालीलाई व्यवस्थित गर्न, निर्माण संरचानाको गुणस्तर कायम गर्न, नगरक्षेत्र भित्रका भवन संरचनाहरुको एकरूपता कायम गर्न, भवन संरचनामा परम्परागत ढाँचा र मौलिकताको संरक्षण र सम्बर्धन गर्न, नगरक्षेत्र भित्रका सबै प्रकारका संरचना निर्माण कार्यलाई इजाजत प्रणालीमा आवद्ध गर्न तथा भवन निर्माणका मापदण्डहरुको कडाइका साथ अबलम्वन गर्न गराउन वाञ्छनीय भएकोले,

नगरपालिका स्थापनाको नवौं वर्षमा लालवन्दी नगरसभाले नगरपालिकाको भवन निर्माण इजाजत सम्वन्धि मापदण्ड, २०७९ बनाएको छ ।

परिच्छेद- १
प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः (१) यो मापदण्डको नाम "लालवन्दी नगरपालिकाको भवन निर्माण इजाजत सम्वन्धि मापदण्ड, २०७९" रहेको छ।

(२) यो मापदण्ड स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशन भएको मितिदेखि लागू हुनेछ छ।

२. परिभाषा र व्याख्याः विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस मापदण्डमा,

(क) "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४ सम्झनु पर्दछ ।

(ख) "नगरपालिका" भन्नाले लालवन्दी नगरपालिका सम्झनु पर्दछ ।

(ग) "नगरसभा" भन्नाले लालवन्दी नगरपालिकाको नगरसभा सम्झनु पर्दछ ।

(घ) "कार्यपालिका" भन्नाले लालवन्दी नगरकार्यपालिकालाई बुझाउँछ ।

(ङ) "नगर प्रमुख" भन्नाले लालवन्दी नगरपालिकाको नगर प्रमुख सम्झनु पर्दछ ।

(च) "कार्यालय" भन्नाले लालवन्दी नगर कार्यपालिकाको कार्यालयलाई बुझाउँछ ।

(छ) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले लालवन्दी नगरकार्यपालिकाको कार्यालयको प्रशासकीय प्रमुख सम्झनु पर्दछ ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

(ज) "शाखा प्रमुख" भन्नाले कार्यालयको भूमि व्यवस्थापन तथा भवन नियमन शाखाको शाखा प्रमुख सम्झनु पर्दछ ।

(झ) "परम्परागत मौलिक ढांचा" भन्नाले भवन संरचना निर्माण गर्दा भवनको वर्तमान मापदण्ड र भवनको सबलता र दिगोपना कायम गर्दै भवनको स्वरूप, छाना, बाहिरी भाग, झ्याल, ढोका, टुंडाल, गारो, कम्पाउण्ड पर्खाल र वाह्य सजावटमा परम्परागत स्वरूप झल्कने गरी तयार गरिएको ढाँचा सम्झनु पर्दछ ।

(झ) "भवन सरचना" नगरक्षेत्रभित्र निर्माण हुने सार्वजनिक निजी सामुदायिक लगायत सबै प्रकारका भवन संरचना र कम्पाउण्ड पर्खाल शौचालय जस्ता अतिरिक्त संरचना समेत सम्झनु पर्दछ । सो शव्दले टहरा समेतलाइ जनाउँछ ।

परिच्छेद- २

इजाजत सम्वन्धि व्यवस्था

३. अनिवार्य इजाजत लिनु पर्ने : नगरभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका निजि तथा सार्वजनिक भवन संरचना निर्माण गर्दा तथा निर्मित संरचनाको इजाजत प्राप्त क्षेत्र बाहिर थपघट गर्दा प्रचलित कानुन बमोजिम अनिवार्य रूपमा इजाजत लिनुपर्नेछ ।

४. इजाजत नलिई भवन संरचना निर्माण गरेमा : (१) इजाजत नलिई भवन संरचना निर्माण गरेमा कार्यालयले देहाय वमोजिम गर्नेछ ;

(क) सम्वन्धित व्यक्तिलाई इजाजत प्रक्रियामा आउन लिखित निर्देशन दिने । निर्माणाधीन अबस्थामा भए तत्काल निर्माण रोक्का गर्ने ।

(ख) निर्मित वा निर्माणाधीन संरचनाको नगरसभाले तोकेबमोजिमको नक्सा डिजाइन तयारी शुल्क तथा जरिवाना लिई नक्सा डिजाइन तयार गरिदिने ।

(ग) मापदण्ड पुरा नभएको अबस्थामा मापदण्ड अनुकुल हुनेगरी संरचनाको सुधार/पुननिर्माण गरी आउन अवधि तोकी सम्वन्धित व्यक्तिलाई लिखित निर्देशन दिने ।

(घ) निर्मित संरचना प्रचलित भवन निर्माण सम्वन्धि मापदण्ड पुरा गरेको वा खण्ड (ग) बमोजिम संरचनाको सुधार/पुननिर्माण भैसकेपछि ऐन बमोजिम नगरसभाले तोकिदिएको इजाजत दस्तुर लिई प्रचलित प्रक्रिया पूरा गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण दिने ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम तोकिएको अवधि भित्र इजाजत प्रक्रियामा नआउने वा संरचनाको सुधार/पुननिर्माण गर्न अटेर गर्ने व्यक्तिलाई निर्मित वा निर्माणाधीन संरचना एक महिनाभित्र हटाउन लिखित आदेश दिने ।

(३) उपदफा (२) को आदेश कार्यान्वयन नगरी अटेर गर्ने व्यक्तिको निर्मित/निर्माणाधीन संरचना नगरपालिकाले हटाई सो बापत लागेको खर्च सम्वन्धित व्यक्तिबाट असुल उपर गर्नेछ ।

परिच्छेद- ३

इजाजतपूर्व निर्मित संरचना सम्वन्धी व्यवस्था

५. अभिलेखीकरण सम्वन्धि व्यवस्था : (१) नगरपालिका क्षेत्रमा भवन निर्माण इजाजत प्रक्रिया लागू हुनुपुर्व निर्मित भवन संरचनाहरु तथा स्थानीय तहको पुनर्सरचना पश्चात नगरपालिकामा गाभिन आएका क्षेत्रका गाभिनु पूर्व निर्मित भवन संरचनाहरूको अभिलेखीकरण स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ बमोजिम हुनेछ ।

(२) अभिलेखीकरण गरिएका संरचनाहरुको नक्सा डिजाईन तयार गरी नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम विद्यमान संरचनाको नक्सा डिजाइन अनुसार उक्त संरचनामा रहेका त्रुटी तथा कमजोरीहरु तथा मापदण्ड पुरा हुन नसकेका विषयहरू र भवन संरचना सवलीकरणका उपायहरु समेत खुलाई सम्वन्धित व्यक्तिलाई लिखित जानकारी गराउनु पर्नेछ ।

(४) यस दफाको व्यवस्था बमोजिम निर्मित भवन संरचनाहरू प्रचलित मापदण्ड पूरा भएको अबस्थामा वा उपदफा (३) बमोजिम नागरपालिकाले औंल्याएका संरचनागत त्रुटी तथा कमजोरीहरु सुधार गरी प्रचलित मापदण्ड पुरा गरी आएमा उक्त संरचनाको हकमा निर्धारित प्रक्रिया पूरा गरी निर्माण सम्पन्न प्रमाण दिन बाधा पर्ने छैन ।

६. सार्वजनिक जग्गामा निर्मित भवन संरचनाहरुको अभिलेख राख्ने : (१) नगर क्षेत्रभित्रका कुनै पनि सार्वजनिक जग्गामा निजि भवन संरचना निर्माण गर्न इजाजत दिईने छैन । निर्माण गरेमा नगरपालिकाले तत्काल हटाउने छ।

(२) यो मापदण्ड जारी हुनुपूर्व सार्वजनिक जग्गामा कम्तिमा दश वर्ष देखि व्यक्तिगत भवन संरचना निर्माण गरी स्थायी बसोबास गरिरहेका व्यक्तिहरुको अन्यत्र बैकल्पिक व्यवस्था नभए सम्मका लागि निर्मित संरचनाहरुको तोकेको शुल्क, दस्तूर र जरिवाना लिई प्रचलित प्रक्रिया पूरा गरी नगरपालिकाले अभिलेख राख्न सक्नेछ ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम संरचना अभिलेख राखिएकै आधारमा वा उपदफा (५) बमोजिम वहाल भुक्तानी गरेको आधारमा निजले भोगचलन गरेको जमीनमा प्रचलित संघीय कानूनमा व्यवस्था भएको वाहेक कुनै प्रकारको हकदावी सिर्जना हुने छैन ।

(४) यसरी अभिलेख गर्नुपूर्व सम्वन्धित निकायले चाहेको बखत प्रचलित कानुन बमोजिम हटाए वा भत्काएमा सम्वन्धित व्यक्तिले वाधाअवरोध नगर्ने गरी कबुलियतनामा गर्नु पर्नेछ ।

(५) यस्तो जग्गामा वसोवास गरिरहेका व्यक्तिहरुसंग नगरपालिकाले निजले भोगचलन गरेको जग्गाको तथा भवन संरचनाको नगरसभाले तोकेको दरमा बहाल समेत असुल गर्न सक्नेछ ।यस्तो दर प्रचलित निजी संरचना तथा जमिनमा लाग्ने करको दर भन्दा कम हुने छैन ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

परिच्छेद- ४
भवनको नक्सा तथा डिजाइन तयारी

७. नक्सा डिजाइन नगरपालिकाले तयार गरिदिने : नगरपालिका क्षेत्र भित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका संरचानाहरुको नक्सा डिजाइन सामान्यतयाः नगरपालिकाले तयार गरिदिनेछ ।

८. नगरपालिकाले नक्सा डिजाइन तयार गर्ने विधि : (१) भवन निर्माण इजाजतको लागि नगरपालिकामा निवेदन प्राप्त भएपछि शाखा प्रमुखले मातहतका प्राविधिक कर्मचारीलाई उक्त भवन संरचनाको नक्सा डिजाइन तयार गर्ने जिम्मा दिनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम नक्सा डिजाइनको जिम्मेवारी तोक्ने प्रयोजनका लागि कार्यालयमा नक्सा डिजाइन तयार गर्न सक्ने कर्मचारीहरुको सुची शाखा प्रमुखले प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट स्वीकृत गराई राख्नु पर्नेछ ।

(३) नक्सा डिजाइनको जिम्मेवारी तोक्दा उपदफा (२) को सुचिमा रहेका कर्मचारीहरुको कार्यबोझ बुझी पालो मिलाई क्रमानुसार तोक्नु पर्नेछ ।यसरी जिम्मेवारी तोक्दा आवश्यकता हेरी निजको सहयोगी कर्मचारी समेत तोक्न सकिने छ ।

(४) सम्बन्धित कर्मचारीले सामान्यतयाः पन्ध्रदिनभित्र नक्सा तथा डिजाइन तयार गरी कार्यालयमा पेश गर्नु पर्नेछ।

(५) नक्सा तयार गर्ने जिम्मेवारी तोकेको तथा सो नगरपालिकामा पेश गरेको अभिलेख राख्ने व्यवस्था शाखा प्रमुखले मिलाउनु पर्नेछ ।

(६) यस दफामा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि नगरपालिकाले दफा १० बमोजिमका निजी फर्म कम्पनी मार्फत तयार गरी पेश गरेका नक्सा डिजाईन समेत स्वीकार गर्न सक्नेछ ।

९. निजी फर्म कम्पनी मार्फत सेवा लिने : (१) १००० वर्गफिट भन्दा बढीको प्लिन्थ क्षेत्रफल वा ३ तलाभन्दा माथि वा ११ मिटर उचाई भन्दा अग्ला आवासीय तथा व्यवसायिक भवन संरचनाहरुको हकमा कार्यालयले अवश्यकता देखेमा सम्वन्धित व्यक्तिबाट नगर सभाले तोकेको शुल्क लिने गरी निजी फर्म तथा कम्पनी मार्फत नक्सा डिजाइन तयार गर्ने व्यवस्था मिलाउने छ । यस्ता भवन संरचनाको अनिवार्य रुपमा संरचनागत विश्लेषण (Structural Analysis) समेत पेश गर्नु पर्नेछ ।

(२) कुनै भवन संरचनाको संरचनागत विश्लेषण (Structural Analysis) गर्नु पर्ने अवश्यकता देखिएमा सो समेत गर्न लगाईने छ ।

(३) उपदफा (१) र (२) को कार्य गर्ने फर्म वा कम्पनीको योग्यता कार्यालयले निर्धारण गर्नेछ । योग्यता पुगेका इच्छुक फर्म तथा कम्पनीले सुचिकृत हुन कार्यालयमा आवेदन दिनु पर्नेछ ।

(४) शाखा प्रमुखले कार्यालयमा सुचिकृत फर्म वा कम्पनीहरुको वर्णानुक्रम अनुसार अभिलेख राख्नु पर्नेछ ।

(५) उपदफा उपदफा (१) र (२) बमोजिम निजी फर्म वा कम्पनी मार्फत कार्य गराउनु पर्ने गरी कार्यालयबाट निर्णय भएमा शाखा प्रमुखले उपदफा (४) को सुचिमा रहेका फर्म वा कम्पनीलाई सूचिको क्रम अनुसार कार्य सम्पन्न गर्ने समयावधि तोकी लिखित जिम्मेवारी दिनु पर्नेछ ।

(६) तोकेको समयभित्र कार्य सम्पन्न नगर्ने फर्म वा कम्पनीलाई थप जिम्मेवारी दिईने छैन ।अतिरिक्त वा थप जिम्मेवारी दिँदा समयमै कार्य सम्पन्न गरेका तथा स्थानीय फर्म वा कम्पनीलाई प्राथमिकता दिईने छ ।

१०. शुल्क, कर र प्रोत्साहन सम्वन्धि ब्यबस्था : (१) कार्यालयबाट वा निजी फर्म वा कम्पनीबाट गरिने नक्सा तथा डिजाइन तयारी शुल्क नगरसभाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

(२) निजी फर्म वा कम्पनीले लिने शुल्कमा लाग्ने कर नगरसभाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

(३) कार्यालयबाट नक्सा डिजाइन तयार गर्ने कर्मचारीहरू, निरीक्षण अनुगमन गर्ने कर्मचारीहरुलाई नगरपालिकाले प्रोत्साहन भत्ताको व्यवस्था गर्नेछ ।

परिच्छेद- ५

भवन संरचनाको ईजाजत प्रकृया

११. ईजाजत प्रक्रिया : भवन निर्माणको ईजाजत प्रक्रिया देहाय बमोजिम हुनेछ,

(क) नक्सा पास दरखास्त फाराम न.पा. को कर शाखाबाट खरिद गरी प्राविधिकको स्वीकृतिमा लिन सकिने छ ।

(ख) नक्सापास दरखास्त फाराम लिँदा सम्बन्धित/ जग्गा धनीको लालपुर्जाको प्रतिलिपि बुझाएर लिन सकिने छ ।

(ग) नक्सामा निवेदन तथा नक्सा बनाउने दुबैले हस्ताक्षर गर्नुपर्ने छ ।

(घ) निवेदन फाराम पूर्ण रुपमा भरिएको हुनुपर्ने छ ।

(ङ) नक्सा बनाउनु भन्दा अगाडि घरधनी वा सम्बन्धित व्यक्तिले किताबमा लेखिएका नियमहरु राम्रोसँग अध्ययन गरेर मात्र अघि बढ्नु पर्दछ ।

(च) नक्साको अक्षर वा अंकहरु केरमेट गरिएको वा टिपेक्स लगाइएको हुनु हुँदैन ।

(छ) सडक मापदण्ड पालना गर्ने, सार्वजनिक ठाउँमा संरचनाको भू-भाग पर्न नहुने, संधियारको जग्गामा आफ्नो घर/ संरचनाको भू-भाग पर्न नहुने, सडकमा कहि कतैबाट गलत सुचना र भ्रमवश गलत ठाउँको अवलोकन गराई नक्सा पास एवम् सम्पन्नको प्रकिया बढेको पाइएमा यस कार्यालयबाट जारी गरिएको प्रमाण-पत्र स्वतः खारेज हुनेछ ।

(ज) नक्सा पास भएपछि सो नक्साको एकप्रति निर्माण कार्य हुने स्थलमा अनिवार्य रुपमा राख्नुपर्ने छ र न.पा. बाट जाँच गर्न आएमा देखाउनु पर्नेछ ।

(झ) नक्सा र भवन/ संरवना दुबै बनाउने कन्सल्टेन्ट/ डिजाइनर र निर्माणकर्ता/ ठेकेदार अनिवार्य रुपमा न.पा. कार्यालयमा सूचीकृत भएको हुनुर्ने छ । यी दुबै कार्य अघि बढाउँदा घरधनीले सम्पूर्ण कुराहरु बुझेर मात्र बढ्नुपर्ने छ ।

(ञ) विधिवत नक्सा पास भएपछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गर्न पाइने छ । अन्यथा नियमानुसार जरिवाना गरिनेछ । निर्माण कार्य गर्दा भवन तथा योजना मापदण्ड, पालना गर्नुपर्ने शर्तहरु एवम् इजाजत पत्र

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

सम्बन्धी जानकारीहरु हासिल गरी सोको पालना गर्नुपर्ने छ । पास भएको नक्सा विपरीत निर्माण कार्य गरेमा साविक बमोजिम पाउने भौतिक सुविधाबाट बञ्चित गर्न सकिने छ र दण्ड जरिवाना एवम् भत्काउन कारबाही अगाडि बढाइने छ ।

(ट) विधिवत नक्सा पास भएपछि सो मितिले दुईवर्ष भित्रमा निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ । सो सपयावधिपछि एक पटकको निमित्त तोकिएबमोजिमको नवीकरण शुल्क बुझाई मात्र पुनः दुईवर्षको लागि नक्सा तथा निर्माण इजाजत नविकरण गर्न सकिनेछ तर त्यसपछिको लागि भने पुनः नक्सा बनाई नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत लिनुपर्ने छ ।

(ठ) न.पा. बाट इजाजत प्राप्त गरेका प्रविधिक वा कन्सल्टेन्ट फर्मका प्राविधिकबाट अनिवार्य रुपमा भवनको ले-आउट साथै विभिन्न चरणमा सुपरीवेक्षण गराउनुपर्ने छ ।

(ड) निर्माण कार्य सम्पन्न भई उक्त घरको प्रयोग गर्नु अघि निर्माण कार्य सम्पन्न भएको फाराम भरि न.पा. कार्यालयमा निवेदन दिई प्रमाण-पत्र लिएपछि मात्र भवन उपभोग गर्नुपर्ने छ ।

(ढ) नक्सा पास तथा इजाजत फाराममा स्पष्ट नभएका कुराहरुको सन्दर्भमा भवन निर्माण तथा नियमन शाखाबाट तथा तोकिएको शाखाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

(ण) निर्माण स्वीकृत प्राप्त नगरी बनेको भवनहरुको सम्बन्धमा मापदण्ड भित्र नपर्ने भागहरु घर धनीबाट भत्काई निवेदन पेश भएपछि तोके बमोजिम विद्यमान मापदण्डभित्र पारी मात्र नक्सा स्वीकृत हुनेछ ।

(त) निर्माण सम्पन्न प्रमाण-पत्र पूर्ण वा आंशिक रुपमा पनि लिन सकिने छ ।

(थ) धरौटी रकम फिर्ता लिन निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र अनिवार्य रुपमा लिनुपर्ने छ ।

१२. ईजाजतका लागि पेश गर्नुपर्ने कागजातहरु : (१) भवन निर्माण ईजाजतका लागि देहाय बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ**,**

(क) निर्माण गरिने घरको नक्सा ३ प्रति

(ख) जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपी १ प्रति

(ग) चालु आर्थिक वर्षको मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति

(घ) नेपाली नागरिताको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति

(ङ) कित्ता नम्बर स्पष्ट भएको प्रमाणित नापी नक्सा १ प्रति

(२) नक्सापास तथा निर्माण इजाजतका लागि मञ्जुरीनामाको हकमा नगरपालिका कार्यालयमा उपस्थित भइ प्राविधिकको रोहवरमा मञ्जुरीनामा लिने/दिने दुवैको निवेदन र नेपाली नागरिकताको एक/एक प्रति प्रतिलिपि पेश गर्नु पर्नेछ।

(३) सार्वजिनक लगत कट्टा नभएका र मापदण्ड नपुगेका सडकहरुमा नक्सा पास गर्न नगरपालिका बाध्य हुने छैन।

(४) बाटाको लागी मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा नक्सा पास शाखाको रोहवरमा मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपुर्जा , चालु आ.ब.को सम्पत्ति कर तिरेको रसिद र नापी नक्साको एक एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि पेश नर्नुपर्नेछ ।

(५) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिस पत्र समेत पेश गर्नुपर्नेछ ।

(६) नक्सावाला मोही भएमा जग्गा सुरक्षित राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र आवश्यक पर्नेछ।

(७) वारेस राखी नक्सा पास गर्ने भएमा वारेसनामाको साथमा वारेसको नेपाली नागरिकताको प्रमाणपत्रको एक - प्रति प्रमाणित प्रतिलिपीसमेत पेश गर्नुपर्नेछ।

(८) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण, थप घर निर्माण तथा तल्ला थप गर्नको निमित्त निम्न बमोजिम कागजातहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

(क) पहिले नक्सा पास गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपी

(ख) पहिले नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण भइसकेको संकेत देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरित्त निम्न वमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नुपर्ने छ ।

(ग) सावित घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नको लागि नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरु मात्र ।

(घ) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त साविक घरको सबै तलाको प्लान चारैतिरको एलिभेसन सबैभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्सनल लिभेसन र साइट प्लान ।,

(९) छाना फर्ने तथा मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साविक भइरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नुपर्ने छ ।

(१०) स्वीकृत नक्सा फेरवदल गरी निर्माण कार्य गर्नुपरेमा सम्बन्धित घर धनिले फेरवदल गर्न खोजेको अनुसार पुन नक्सा तयारी गरि नगरपालिकामा स्वीकृतिको लागी पेश गर्नुपर्नेछ । र स्वीकृत भएपछि मात्र निर्माण कार्य सुरु गरि सम्पन्न गर्न सकिने छ ।

१३. ईजाजत दिन बाध्य नहुने : दफा १४ मा उल्लेख भएका शर्तहरु पूरा नभएको अवस्थामा निजलाई स्वीकृत गर्न नगरपालिका वाध्य हुनेछैन ।

१४. नक्शाको ढाँचा : नगरपालिकामा ईजाजतको लागि पेश गर्नुपर्ने नक्साको ढाँचा सो सम्वन्धी अन्य कुराहरु नगरकार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

परिच्छेद- ६

भवन संरचनाहरुको परम्परागत ढाँचा तथा मौलिकताको संरक्षण

१५. मौलिक ढाँचाका भवन संरचना निर्माण गर्न उत्प्रेरित गरिने : (१) नगर क्षेत्र भित्र निर्माण गरिने भवन संरचनाहरू परम्परागत मौलिक ढाँचामा निर्माण गर्न प्रोत्साहन गरिनेछ ।

(२) भवन संरचनाको नक्सा डिजाइन तयार गर्ने व्यक्तिले सम्बन्धित व्यक्तिलाई मौलिक ढाँचामा भवन निर्माण गर्न सम्वन्धित सेवाग्राहीलाई उत्प्रेरित गर्नु पर्नेछ ।

(३) मौलिक ढाँचामा भवन संरचना निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई नगर सभाको निर्णय बमोजिम कर छुट तथा अन्य सहुलियत प्रदान गरिनेछ ।

१६. परम्परागत मौलिक ढाँचामा भवन निर्माण गर्न अनिवार्य गरिने : (१) नगरकार्यपालिकाले तोकेका नगर क्षेत्र भित्रका निश्चित क्षेत्रमा परम्परागत मौलिक ढाँचामा बाहेक अन्य स्वरूपमा भवन संरचना निर्माणको इजाजत दिईने छैन ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमका क्षेत्रमा यो निर्देशिका जारी हुनुपूर्व निर्मित संरचनाहरुको बाहिरी स्वरूपमा परम्परागत मौलिक ढाँचा कायम गर्न नगरकर्यापलिकाले निर्देश गर्न सक्नेछ ।

(३) उपदफा (१) र (२) बमोजिम भवन संरचनाहरु निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई नगरसभाले तोके बमोजिम कर, शुल्क मिनाहा वा छुट तथा अन्य सहुलियत उपलव्ध गराईनेछ ।

१७. सहयोग गर्न सक्ने : यस परिच्छेद बमोजिम परम्परागत मौलिक ढाँचामा भवन संरचना निर्माण गर्ने व्यक्तिलाई नगरपालिकाले आवश्यक सहयोग गर्न सक्नेछ ।

परिच्छेद- ७

भवन संरचनाहरुको एकरूपता

१८. एकै स्वरूपका भवन संरचनाहरु निर्माण गर्ने : (१) नगर कार्यपालिकाले नगरक्षेत्र भित्रको कुनै एक मार्ग, टोल वा वडामा एकरूपता र मौलिकता रहने गरी एकै प्रकारको भवन संरचना निर्माण गर्ने व्यवस्था गर्न सक्नेछ ।

(२) एकरुपता तोक्दा भवनको आकार, प्रकार, सडक तर्फको भाग, भवन संरचनाको रंग, डिजाइन, रुख विरुवा, फूलबगैंचा, कम्पाउण्ड पर्खाल, रेलिंग, सटर, झ्यालढोका, पिलर, वार्दली लगायतका बाहिरी आवरण समरूप देखिने गरी निर्धारण गर्नु पर्नेछ ।

१९. सहमति लिने : (१) दफा १६ बमोजिम निर्णय गर्दा नगर कार्यपालिकाले निर्णय गर्दा सम्वन्धित वडा समितिको सहमति लिनेछ ।

(२) कुनै मार्ग तथा टोलमा निर्माण हुने भवन संरचनाहरुमा एकरूपता कायम गर्न्ने सम्वन्धमा सम्वन्धित स्थानीयवासीको साठी प्रतिशत घरपरिवारले सम्वन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस सहित कार्यालयमा निवेदन दिएमा नगरकार्यपालिकाले प्राविधिक परिक्षण गराई स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

परिच्छेद- ८

निर्माण मापदण्ड सम्वन्धि व्यवस्था

२०. भवन संरचनाको मापदण्ड : (१) नगरक्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवन संरचनाको मापदण्ड अनुसूची- १ बमोजिम हुनेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको मापदण्ड भन्दा उन्नत मापदण्ड लागु गर्न औचित्य देखेमा शाखाले प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतबाट स्वीकृत गराई कार्यापलिका समक्ष पेश गर्नु पर्नेछ ।

(३) तत्कालिन मापदण्ड बमोजिम भवन निर्माण इजाजत लिई सो बमोजिम भवन संरचना निर्माण गरेको तर निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी भैनसकेको अबस्थामा विद्यमान मापदण्ड बमोजिम संरचनाको सुधार सबलीकरण भैसकेपछि मात्र निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ ।

(४) संरचना निर्माणको इजाजत लिएको तर उपदफा (३) बमोजिम सबलीकरण/सुधार नभएको अवस्थामा उक्त संरचनाको हकमा दफा ५ बमोजिमको अभिलेखीकरण मात्र दिन सकिनेछ ।

२१. सार्वजनिक सडकको मापदण्ड : (१) सार्वजनिक सडकको मापदण्ड कायम गर्दा नगरपालिकाले तोकेको न्यूनतम चौडाई बराबरको सडक कायम गरिसकेपछि कायम भएपश्चातको सडक किनाराबाट मापदण्ड बमोजिमको सेटब्याक छोड्नु पर्नेछ ।

(२) कुनै सडक निर्धारित न्यूनतम वा सो भन्दा बढी चौडाई हाल कायम रहेको भए हाल कायम रहेको सडक किनाराबाट सेटब्याक छोडी भवन संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

२२. सार्वजनिक जग्गा, खोला, राजकुलो आदिको मापदण्ड : (१) नगरकार्यपालिकाको निर्णय नभई कुनै सार्वजनिक जग्गा, खोला किनार वा सार्वजनिक राजकुलोलाई सडकको रूपमा मान्यता दिईने छैन ।

(१) सार्वजनिक जग्गा, खोला किनार वा सार्वजनिक राजकुलोको किनारमा भवन संरचना निर्माण गर्दा उक्त जग्गाहरुको सीमाबाट प्रचलित मापदण्ड बराबरको सेटब्याक छोडी भवन संरचना निर्माण गर्नु पर्नेछ ।

परिच्छेद- ९

निर्माण कार्यको निरीक्षण, अनुगमन तथा गुनासो व्यवस्थापन

२३. निरीक्षण तथा सुपरिवेक्षण व्यवस्था : (१) भवन निर्माण सम्वन्धि कार्यको निर्माण प्रारम्भ गर्ने समय, निर्माणाधीन अबस्था र निर्माण सम्पन्न अबस्था गरी कम्तिमा तीन पटक सुपरिवेक्षण अनिवार्य गरी सो को प्रतिवेदन पेश गर्ने व्यवस्था कार्यालयले मिलाउनु पर्नेछ ।

(२) शाखा कुनै भवन संरचनाको निर्माण इजाजत प्राप्त हुनासाथ शाखा प्रमुखले सो निर्माण कार्यको सुपरिवेक्षक तोक्नु पर्नेछ । यसरी सुपरिवेक्षक तोक्दा सम्वन्धित नक्सा डिजाइनमा संलग्न नभएको दफा ८ को उपदफा (२) को सूचीमा रहेका प्राविधिक कर्मचारीलाई तोक्नु पर्नेछ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

(३) शाखा अन्तर्गत एक भवन संरचना सुपरिवेक्षण इकाई रहनेछ ।उक्त इकाइमा एकजना कम्तिमा पाँचौ तहको इन्जिनियरिङ्ग सेवाको प्राविधिक कर्मचारी, एकजना अमिन र एकजना सहयोगी कर्मचारी रहनेछ ।

(४) शाखामा कार्यरत कर्मचारी मध्येबाट उपदफा (३) को प्रयोजनका लागि शाखा प्रमुखको सिफारिसमा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले जिम्मेवारी तोक्नेछ ।

(५) उपदफा (१) बमोजिमको जिम्मेवारी उपदफा (२) बमोजिमको सुपरिवेक्षकको निर्देशनमा रही उपदफा (३) बमोजिमको इकाईले गर्नेछ ।

(६) सम्वन्धित सुपरिवेक्षक स्वयं वा सुपरिवेक्षण इकाईमा रहेका कर्मचारीबाट भवन संरचना निर्माण प्रक्रियाको नियमित निरीक्षण गरी प्राप्त इजाजत बमोजिम नभएको, प्रचलित मापदण्ड पुरा नगरेको अबस्थामा सम्वन्धित व्यक्तिलाई तत्काल सुधार गर्न लगाउनु पर्नेछ ।

(७) उपदफा (६) बमोजिम सुधार गर्ने अनिवार्य दायित्व सम्वन्धि व्यक्तिको हुनेछ ।

२४. **गुनासो व्यवस्थापन :** (१) भवन संरचना निर्माणको क्रममा सेवाग्राहीबाट नक्सा तथा डिजाइन तयारी, इजाजत प्रक्रिया, मापदण्ड सम्वन्धि समस्या तथा साँध सिमाना सम्वन्धि गुनासो लगायतका विषयमा पर्न आएका गुनासो व्यवस्थापन गर्ने जिम्मेवारी कार्यालयको गुनासो सुन्ने अधिकारीको हुनेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमका गुनासो व्यवस्थापन गर्दा गुनासो सुन्ने अधिकारीले अवश्यकता अनुसार शाखा प्रमुख, नक्सा डिजाइन तयारीमा संलग्न व्यक्ति तथा सुपरिवेक्षणको जिम्मा लिएका कर्मचारी संग समन्वय गर्नुपर्नेछ ।

२५ . **अनुगमन सम्वन्धि व्यवस्था :** (१) नगर उप प्रमुखको अध्यक्षतामा रहेको अनुगमन समितिले भवन संरचनाको नक्सा डिजाइन तयारी, इजाजत प्रक्रिया तथा निर्माण कार्यको अनुगमन गरी आवश्यक सुधारका लागि कार्यालयलाई निर्देशन दिन सक्नेछ ।

(२) वडा भित्र निर्माणाधीन भवन संरचनाको निर्माण प्रक्रियाको सम्वन्धित वडा समितिले अनुगमन गरी कुनै त्रुटी भए सुधारको लागि सम्वन्धित व्यक्ति वा कार्यालयलाई निर्देशन दिन सक्नेछ । यस्तो निर्देशन बमोजिम काम गर्न अटेर गरेमा प्रचलित कानून बमोजिम कार्वाही गर्न नगरपालिकामा लेखि पठाउन सकिनेछ।

परिच्छेद- १०

विविध

२६. **नक्सा डिजाइनमा संशोधन सम्वन्धि व्यवस्था :** (१) इजाजत प्राप्त भवन संरचनाको नक्सा डिजाइनमा निर्माणको क्रममा कुनै संशोधन गर्नु पर्ने भनी सम्वन्धित सुपरिवेक्षकको राय प्राप्त भएमा औचित्य हेरी पुनरावलोकनको इजाजत दिन सकिनेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम संशोधनको स्वीकृति दिँदा संशोधित संरचनाको नक्सा डिजाइन तयारी शुल्क तथा इजाजत दस्तुर अशुल गरिनेछ ।

२७. मापदण्ड उलंघन वा प्राप्त इजाजत बाहिर कार्य गरेमा कारवाही : (१) भवन संरचनाको निर्माण इजाजत प्राप्त गरिसकेपछि दफा २१ बमोजिम संशोधन स्वीकृति नलिई इजाजत प्राप्त नक्सा डिजाइन भन्दा फरक गरी भवन संरचना निर्माण गरेमा तथा नगरपालिकाको प्रचलित मापदण्ड उल्लङ्घन गरेमा नगरसभाले तोके बमोजिम जरिवाना गरिनेछ ।

(२) उपदफा (१) अनुसार इजाजत नलिई वा मापदण्ड उल्लंघन गरी निर्माण गरेको भवन संरचनाको अंश दफा ४ को उपदफा (२) र (३) बमोजिम हटाईने छ ।

२८. प्रचलित मापदण्ड उलंघन गरी नक्सा डिजाइन तयार गर्न नहुने : (१) नगरपालिकाको प्रचलित मापदण्ड उल्लंघन हुने गरी कुनै पनि व्यक्तिले भवन संरचनाको नक्सा डिजाइन तयार गरेको पाइएमा निजलाई सचेत गराइने छ ।

(२) तीन पटक सम्म सचेत गराउदा पनि हेलचेक्राइ गरी मापदण्ड उल्लंघन गर्ने कर्मचारीलाई दफा ९ को उपदफा (२) को सूचीबाट हटाइ विभागीय कारवाही समेत गरिनेछ ।

(३) निजी फर्म वा कम्पनीले मापदण्ड उल्लङ्घन गरी नक्सा डिजाइन तयार गरेको अबस्थामा तीन पटक सम्म सचेत गराउँदा पनि अटेर गरेमा उक्त फर्म वा कम्पनीलाई कार्यालयको सूचीकरणबाट हटाई पाँच वर्ष सम्म नगरपालिकाको नक्सा डिजाइन गर्न नपाउने गरी कालो सूचीमा राखिनेछ ।

२९. निगरानी गर्ने : (१) नगरक्षेत्र भित्र निर्माण भैरहेका सबै प्रकारका भवन संरचनाहरुको नगरपालिकाबाट निर्माण इजाजत प्राप्त भए नभएको सम्वन्धमा नगर प्रहरीले नियमित निगरानी गर्नेछ ।

(२) यसरी निगरानी गर्दा कुनै व्यक्तिले इजाजत नलिई भवन संरचना निर्माण गरेको वा प्रचलित मापदण्ड उल्लङ्घन गरेको पाइएमा तत्काल निर्माण कार्य रोक्न लगाई सो को जानकारी कार्यालयमा गराउनु पर्नेछ ।

(३) नगरपालिकाको कुनै जनप्रतिनिधि वा नगरपालिका वा मातहत इकाईमा कार्यरत कुनै पनि कर्मचारीले नगरक्षेत्रभित्र कुनै भवन संरचना निर्माण भैरहेको देखेमा निर्माण इजाजत रहे/नरहेको हेर्न सक्नेछ। यसरी हेर्दा निर्माण इजाजत नलिई भवन संरचना निर्माण गरेको पाइएमा सो को जानकारी तत्काल कार्यालयमा गराई सम्वन्धित व्यक्तिलाई इजाजत प्रक्रियामा जान निर्देशन दिन सक्नेछ ।

३०. जानकारी गराउने : (१) कुनै भवन संरचना निर्माणको निर्माण इजाजत प्रदान भै सकेपछि सो को जानकारी सम्बन्धित वडा कार्यालयलाई गराइने छ ।

(२) वडा कार्यालयले सो को अभिलेख राखी इजाजत बमोजिम निर्माण कार्य भए नभएको तथा प्रचलित मापदण्ड पालन गरे नगरेको सम्बन्धमा निगरानी गर्ने व्यवस्था मिलाउने छ ।

३१. मान्य नहुने : यस मापदण्डमा उल्लेखित कुनै प्रावधान संघीय सरकार वा प्रदेश सरकारको कुनै कानुनसंग बाझिएमा बाझिएको हदसम्म मापदण्डको प्रावधान अमान्य हुनेछ ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

३२. बाधा अड्काउ फुकाउने : यो मापदण्डको कार्यन्वयनमा कुनै बाधा अड्काउ उत्पन्न भएमा नगर कार्यपालिकाले त्यस्तो बाधा अड्काउ फुकाउने छ ।

३३. अनुसूचीमा हेरफेर : यस मापदण्डको अनुसूचीमा हेरफेर नगरकार्यपालिकाले गर्न सक्नेछ ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

अनुसूची- १

भवन निर्माणको मापदण्डहरु

(दफा २० को उपदफा (१) सँग सम्वन्धित)

१. उद्देश्यः

१. भूकम्प तथा अन्य प्राकृतिक प्रकोपबाट हुने क्षतिलाई न्युनिकरण गर्दा प्रतिरोधात्मक निर्माण कार्य गर्ने गराउने ।

२. व्यवस्थित सहर बनाउने आधार तयार गर्ने ।

३. सुन्दर र स्वच्छ सहरको लक्ष्य हासिल गर्न सहरी वातावरणको संरक्षण र संबर्द्धन गर्ने ।

४. व्यवस्थित सहरीकरण बनाउने तथा जनताको जिवनस्तर उकास्ने आधारहरुः

- भवनको भनत्व नियन्त्रणबाट खुल्ला ठाँउ र हरियाली बढ्नेछ ।
- बाटोको चौडाई सम्बन्धि नियमितताबाट भवनहरु सुगम हुनेछन ।
- निर्माण स्वीकृतिका निम्ति जनस्वास्थ तथा सरसफाई सम्बन्धी र अन्य आवश्यक नियमहरु हदाँ स्वस्थ नगरको अवधारणामा टेवा पुग्नेछ ।
- आगलागी, भूकम्प जस्ता आकस्मिक प्राकृतिक दुर्घटनाबाट सुरक्षित हुन टेवा पुग्नेछ ।

५. संरक्षित क्षेत्रहरुको विकास गर्ने क्षेत्रहरु

- नगरको ऐतिहासिक स्वरुप र परम्परागत शैलीको छवी दिने क्षेत्र ।
- पुरातात्विक क्षेत्र
- वन क्षेत्र
- नदी क्षेत्र ,खुल्ला ठाउँ र हरियाली क्षेत्र
- स्वास्थ क्षेत्र ।

२. परिभाषाः

२.१ “भवनको वर्गीकरण ” भन्नाले देहाय बमोजिमको वर्गिकरण सम्झनु पर्दछ ।

क. “क” वर्गः इण्टरनेशनल स्टेट अफ आर्टमा (Internatinall state of Art)आधारित हुने गरी बनाइने अत्याधुनिक भवनहरु ।

ख. “ख”वर्गः प्लीन्थ एरिया (Plinth Area) एक हजार वर्गफीटभन्दा बढी ,भुईं तला सहित तीन तलाभन्दा बढी वा स्ट्रक्चरल स्पान (Strutural span) चार दशमलव पाँच (४.५) मीटरभन्दा बढी भएका भवनहरु ।

ग. “ग”वर्गः प्लीन्थ एरिया (Plinth Area) एक हजार वर्गफीटसम्म ,भुईं तला सहित तीन तलासम्म वा स्ट्रक्चरल स्पान(Strutural span) चार दशमलव पाँच (४.५)मीटरसम्म भएका भवनहरु ।

घ. “घ”वर्गः खण्ड क,ख र ग मा लेखिएदेखी बाहेकका काँचो वा पाको ईटा,ढुँङगा,माटो ,बास,खर आदि प्रयोग गरी दुई तल्लासम्म बनाइने साना घर तथा छाप्राहरु ।

२.२ भवन संहिता(Building code): “भवन संहिता” भन्नाले नेपाल सरकारबाट स्वीकृत राष्ट्रिय भवन संहितालाई मानिनेछ ।

२.३ वाल्कोनी (Bakcony): कुनै पनि भवनमा भएको छेकवार(handrail वाBalustraok) सहितको भवनको गारो भन्दा वाहिर निकालिएको आवत जावत गर्नको निमित्त प्रयोग गरिने भागलाई बालकोनी भनिन्छ ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

२.४ भूमिगत तला वा कोठा(Basement):कुनै पनि भवनको सबै वा आंशिक रुपमा जमिन मुनी रहेको सबैभन्दा तल्लो भागलाई भूमिगत तला वा कोठा मानिनेछ ।

२.५ निर्माण रेखा(construction Line): कुनै पनि निर्माणको निमित्त भविष्यमा विस्तार गर्न सकिन्छ । बाटो घाटो वा भइरहेको वाटोलाई विस्तार गर्ने क्रममा तोकिएको निश्चित रेखालाई निर्माण गर्न पाउने निर्माण रेखा मानिनेछ।

२.६ निर्माण (Construction): कुनै पनि निर्माणको कुनै पनि भाग जुनसुकै उदेश्यले र जुनसुकै सामाग्रीले बनाएको भए तापनी मानिसको आवासको निमित्त भवन सम्वन्धि अन्य सुविधाहरुको साथै वाहिर निकालिएको भाग र कुनै भित्र र वाहिर निकालिएको कुनै निर्माण वा भागलाई छोप्न वा छोप्ने उदेश्यले गरिएको निर्माण वा घरको कुनै भागलाई निर्माण मानिनेछ ।

२.७ चोक (court,yard): जमिनको सतह वा त्यस्तो सतहभन्दा माथि पुरा वा आंशिक रुपमा भवन वा निर्माणको भित्र वा वाहिर रहेको र आकाश तर्फ खुल्ला रहेको भागलाई चोक मानिनेछ ।

भित्री चोकः चारैतिरवाट निर्माण भई घरिएको चोकलाई भित्री चोक मानिनेछ ।

वाहिरी चोकः कम्तिमा एक तर्फ निर्माण नभई खुल्ला रहेको वा एकातर्फ नघेरिएको बाहिरी चोक मानिनेछ ।

२.८ ढाकिएको क्षेत्रफल (covered area): कुनै पनि प्रकारको निर्माणद्धारा चर्चिएको प्लिन्थ सतहभन्दा लगत्तै माथिको पूरा भागलाई ढाकिएको क्षेत्रफल मानिनेछ । तर तल उल्लेख भएका यसमा समावेश भएको मानिने छैन ।

बगैंचा,इनार र यस सम्बन्धि निर्माण, विरुवाहरुको नर्सरी,पानी पोखरी,पौडीखेल्ने खुल्लापोखरी,चौतरा,टंकी,बेन्च,चिप्लेटी,कुवा,निकासको लागी वनाइएको कलभर्ट,पानी तान्नको लागी बनाइएका साना नालीहरु,क्याचपिट,गल्ली पिट,इन्सपेक्सन चेम्वर,डुंड,कम्पाउण्ड घेर्न लगाइएको पर्खाल,ढोका,तला नउठाइएको डेउडी,खुल्ला भऱ्याङ,चम्वर वाहिरपटि झुण्डिएको झ्याल र गाह्रोभन्दा वाहिर पटि परेको कर्नेसले ढाकेको भाग,गार्ड वस्ने कोठा,पम्प हाउस, फोहोर फाल्ने ठाउँ,विधुत कक्ष,सव स्टेशन आदि जस्ता सेवा पुऱ्याउन आवश्यक हुने निर्माण आदि ।

२.९ निकास(Sewer):वर्षाको पानी,ढल वा प्रयोग गरिएको पानीको निकासको लागी बनाइएका नालीहरुलाई निकास मानिने छ ।

२.१० बाहिर निस्कने वाटो(Exit):कुनै पनि भवन वा निर्माणबाट बाहिर निस्कने माध्यमको रुपमा प्रयोग हुने स्थानलाई बाहिर निस्कने वाटो मानिने छ ।

२.११ भूँई(Floor):समान्यतया मानिसहरु हिड्ने भवन वा निर्माणको कुनै पनि तल्लाको तल्लो सतहलाई भूँई मानिने छ ।

२.१२ जग्गा उपयोग प्रतिशत(Ground Coverage):भवनको जमिन तल्लाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुनआउने प्रतिशतलाई जग्गा उपयोग प्रतिशत(Ground Coverage)मानिनेछ ।

२.१३ भुँइ क्षेत्रको अनुपात(Floor Area Ratio "FAR"):भवनको सम्पुर्ण भुँईहरुको निर्मित क्षेत्रफललाई प्लटको सम्पुर्ण क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको क्षेत्रफललाई भुँइ क्षेत्रको अनुपात मानिने छ ।

$$\text{भुँइ क्षेत्रको अनुपात(एफ.ए.आर)} = \frac{\text{सबै भूँईहरुके सम्पुर्ण ढाकिएको क्षेत्रफल}}{\text{प्लटको क्षेत्रफल}}$$

२.१४ निजी ग्यारेज(Private Garrage): कुनै पनि प्रकारका निजी वाहनहरु पार्किङ्ग गर्नको निमित्त बनाइएको वा प्रयोग गरिएको भवन वा भवनको भागलाई निजी ग्यारेज मानिने छ ।

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

२.१५ निर्माणको उचाई (Height of Construction): निर्माणको उचाई भन्नाले समतल छानाको लागि औसत जमीनको लेभलबाट घरको सबभन्दा उचाईमा रहेको भाग नापिने छ । जमीन स्लोप पारी अगाडी र पछाडीको मोहडाको हकमा फरक तल्ला देखिने भएमा सबभन्दा तल्लो तलाको जमीनबाट उचाई नापिने छ ।

२.१६ खुल्ला भाग(Open Space):प्लटमा खुला छाडिएको भागलाई खुल्ला भाग मानिने छ ।
नोटः भवन वा निर्माणको कुनै साइडदेखि सम्वन्धित सडकतर्फकै प्टलको सीमानासम्मको सबभन्दा न्यूनतम दुरीलाई खुला भाग मानिनेछ । यस्तो खुला भाग नाप्दा भवन वा निर्माण देखि प्लटको सम्बन्धित सीमानासम्मको सबभन्दा नजिक रहेको ठाउँलाई मान्नुपर्नेछ ।

२.१७ छेका(Partition): कुनै पनि भवन वा निर्माणको वीचका भागहरु छुट्याउनका निमित्त कुनै पनि प्रकारको भार नलिने गरी बढीमा एक तला सम्मको उचाई मात्र हुने गरी उठाइने वा लगाइने वार गाह्रो आदिलाई छेका मानिनेछ ।

२.१८ प्लिन्थ(Plinth):कुनै पनि भवन वा निर्माणको नमीनको सतहभन्दा माथी र जमीनको सतहभन्दा माथी रहेको भुँई वा तलाको सतहभन्दा मुनिको भागलाई प्लिन्थ मानिने छ ।

२.१९ प्लिन्थको क्षेत्रफल(Plinth Area):भूमिगत,तला वा कुनै तलाको गारो सहितको सम्पुर्ण ढाकिएको भुँईको क्षेत्रफललाई प्लिन्थको क्षेत्रफल मानिनेछ ।

२.२० डेउठी(Porch):कुनै पनि भवन वा निर्माणसम्म पुग्नको निमित्त बनाइएको भागलाई डेउठी मानिने छ ।

२.२१ आवासीय भवन(Residence Building):मानिस वस्नको लागि बनाइएको भवन जसमा बस्न,खाना पकाउन र शौच गर्न समेत व्यवस्था भएको भवन ।

२.२२ कोठाको उचाई (Room Height):तयारी भुँईको सतहदेखि माथि तयारी सिलिङ्गको सतहसम्मको दुरीलाई कोठाको उचाई मानिने छ । टाई विम,विम,दलिन आदि भएको र तयारी सिलिङ्ग नभएको अवस्थामा त्यस्तो टाई विम,विम,दलिनको मुनिपट्टी भागसम्म नाप्नु पर्नेछ ।

२.२३ सेट व्याक लाइन(Set Back Line)/सेट व्याक(Set Back):सम्बन्धित अधिकारीले प्लटभित्रै खासगरी प्लटको सीमानाको समानान्तर हुने गरी कोरिदिएको रेखालाई सेट व्याक लाइन मानिने छ र यस रेखा देखि प्लटको सिमानासम्म कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न पाइने छैन । यसरी छोडिएको प्लटको भागलाई सेट व्याक मानिने छ ।

२.२४ सडकको अधिकार क्षेत्र(Right of Way "ROW"):स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाइलाई सडकको अधिकार क्षेत्र(Right of Way "ROW")मानिनेछ । यस अन्तर्गत तोकेको भन्नाले सेट व्याक (Set Back) सहित वा सेट व्याक (Set Back) वाहेक पनि हुन सकिनेछ ।

२.२५ साइट(प्लट)(Plot): वाहिरी सिमानाहरु स्पष्ट हुनेगरी खुलेको जमीनको टुक्रा वा भागलाई साइड प्लट मानिने छ।

२.२६ साइटको गहिराई(Depth of Plot):साइटको अगाडी पछाडिको सिमाना वीचको दुरीलाई साइटको गहिराई मानिनेछ।

२.२७ बाटो अथमा सडक(Street):कुनै पनि प्रकारको सर्वसाधारण जनताले हिड्ने अधिकार भएको वा कुनै निश्चित समयसम्मको लागी निर्वाध रुपमा हिडेको साविकको वा कुनै योजना अन्तर्गत प्रस्तावित भएको आवत जावतको निमित्त आवश्यक पर्ने भागलाई बाटो मानिनेछ । सडकको पेटी,ट्राफिक आइल्याण्ड,सडकका रुखहरु,रलिङ्ग आदि जस्ता बाटोका रेखाभित्र पर्ने सम्पुर्ण वस्तुहरु बाटो अन्तर्गत पर्ने हुन्छ ।

२.२८ वाटोको उचाई वा ग्रेड(Grade or Height of Street):प्लटको अगाडिपट्टी औपचारिक रुपमा निर्धारण गरिएको बाटोको केन्द्रिय रेखाको उचाईलाई वाटोको उचाई वा ग्रेड मानिने छ ।

२.२९ बाटोको रेखा:बाटोको दुवै साइडको वाहिरी सिमा निर्धारण गर्ने रेखालाई बाटोको रेखा मानिनेछ ।

२.३० तलाः भवन वा निर्माणको दुई भुँईहरु वा भुँईदेखी सिलिङ्ग वीचको भागलाई तला मानिने छ ।

२.३१ माथिल्लो तलाः भवन वा निर्माणको माथिल्लो तला भन्नाले पुरा वा आंशिक रुपमा निर्माण गरिएको माथिल्लो तला भन्ने सम्झनु पर्छ ।

२.३२ शौचालयः मानिसहरुलाई दिसापिसाव गर्नको निमित्त बनाइएको (पानी फ्लस गर्ने वा पानी हाल्न हुने व्यवस्था सहित)कोठा वा यस्तै प्रकारको कुनै पनि भागलाई शौचालय मानिने छ ।

२.३३ वरण्डाः कम्तिमा पनि एक सडकतर्फ खुला रहेको ढाकिएको क्षेत्रलाई वरण्डा मानिने छ । यस्तो वरण्डा माथिल्लो तल्लामा भएको खण्डमा खुला भागमा लगाइएको १ मीटरको उचाईसम्मको प्यारापिटलाई समेत समावेश भएको मानिने छ ।

२.३४ झ्यालः कुनै पनि भवन वा निर्माणको भित्री भागलाई आवश्यक पर्ने प्राकृतिक उज्यालो र भेन्टिलेशनको लागी बनाइएको ढोका बाहेकको खुला भागलाई झ्याल मानिने छ ।

२.३५ किरण सतह(Light Plane):सेटव्याक रेखा माथि अधिकार क्षेत्र र दुवैतर्फको सेटव्याक जोड्दा हुन आउने योगफलको दुई गुणा उचाईबाट सडकको अर्को तर्फको सेटव्याक रेखा जोड्ने काल्पनिक सतहलाई जनाउँछ।

३. सडक अधिकार क्षेत्र

३.१ लालबन्दी नगरपालिकाले निम्नलिखित वाटोहरुको चौडाइ(सेट व्याक सहित) निम्नानुसार निर्धारण गरेको छ ।

सि.न.	वाटो	Right of Way	Set Back
१	National Highway	50 m	6 m
२	Feeder Road	30 m	3 m (व्यवसायिक)
			2.5 (आवासिय)
३	District Road	15 m वा नक्शानुसार (वढिमा लिने)	5 fit (झ्याल, ढोका)
			7 fit (सटरको लागि)
४	Municipality Road	6 m	5 fit (झ्याल, ढोका)
			7 fit (सटरको लागि)
५	End to End Road	4 m	5 fit (झ्याल, ढोका)
			7 fit (सटरको लागि)

३.१.१ सडकको विवरण

३.१.१.१ राष्ट्रिय राजमार्ग :- महेन्द्र राजमार्ग

३.१.१.२ फिडर सडक :- नवलपुर मलंगवा राजमार्ग

३.१.१.३ जिल्लास्तरीय सडक :- महेन्द्र राजमार्गवाट मरिण जाने राजमार्ग, जब्दी जाने वाटो, हरिभवन जाने वाटो, रन्जितपुर जाने वाटो, वस्तिपुर चौक वाट उत्तर र दक्षिण तर्फ जाने वाटो, विद्युत कार्यालय जाने वाटो, वडा नं १० जोडने वाटो, जनता मा.बि. नवलपुर १ जाने वाटो, रानिगज वाट परवानिपुर जाने वाटो, वडा न १७ को वडा कार्यालय जाने वाटो, सर्पदंश नवलपुर १ जाने वाटो, खानेपानि कार्यालय जाने वाटो, पुरानो राजमार्ग । (कार्यपालिकाले नगर यातायात गुरुयोजना निर्धारण गर्न सक्ने।)

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही

४. जग्गा उपयोग प्रतिशत (GCA) :-

सि.न.	भवनको किसिम	जग्गा उपयोग प्रतिशत	खुला क्षेत्र
१	व्यवसायिक, संस्थागत भवन	५०%	५०%
२	मिश्रित आवासीय	६०%	४०%
३	आवासिय भवन	७०%	३०%

५. तल्लाको संख्या अनुसार सधियार तर्फको न्यूनतम सेटव्याक तल दिइएको तालिका बमोजिम हुने गरि स्वीकृति दिइने छ। (राष्ट्रिय राजमार्गमा पर्ने भवनको सडक तर्फको मोहोडा बाहेक अन्य मोहोडाको हकमा मात्र।)

सि न	तल्ला संख्या	न्यूनतम सेटव्याक(सधियार तर्फ)	
		सार्वजनिक भवनको हकमा	अन्य तथा संयुक्त भवनको हकमा
१	३	१.५ मि	१.५ मि
२	५	३ मि	२ मि
३	८	४ मि	२.५ मि
४	१२	६ मि	३ मि
५	१२ भन्दा माथि	७ मि	५ मि

६. Floor Area Ratio (FAR) :-

सि न	भवनको किसिम	FAR		Remarks
		National Highway	Others	
१	व्यवसायिक	४	३	
२	आवासीय र मिश्रित आवासीय	३	३	
३	संस्थागत भवन	२.५	२.५	

७. नक्शा सम्वन्धि अन्य मापदण्डहरु नेपाल सरकारको राष्ट्रिय भवन संहिता (National Building Code-NBC) बमोजिम हुने छ ।

€€€€€€€€€€€

लालबन्दी नगरपालिका, सर्लाही